

REFERAT Miljø- og Planudvalget 2014-2021 d. 12-06-2017

Mødedato Mandag d. 12. juni 2017 kl. 18:00

Mødested Fælleden

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Opfølgning på dilemmaer for lokalplan nr. 1111 – Vessøvejs forlængelse, etape 2..... | 3 |
| Opfølgning på møde med interessenter omkring boliger på Siim Bygade i Ry..... | 5 |
| Uforudsete udgifter og opdateret tidsplan, Stationstorvet og Torvehallen i Ry..... | 7 |
| Lokalplan 1092 - Boligområde ved Anebjerggårdsvej - forslag til udsendelse i høring..... | 8 |
| Lokalplan 1097, for et blandet boligområde på Lykkevangen i Anebjerg - Høringssvar og endelig v..... | 10 |
| Lokalplan for 1117 – Skanderborg, motorvejsrelaterede virksomheder - Igangsætning..... | 12 |
| Helhedsplan for Skanderborg Station 2017 - proces og anlægsbevilling..... | 14 |
| Anmodning om optagelse af sag på dagsorden..... | 16 |
| Anmodning om optagelse af sag på dagsorden..... | 17 |
| Evt..... | 18 |
| Lokalplan 1121 - om etageboliger på Vesterskovvej..... | 19 |

Punkt 117: Opfølgning på dilemmaer for lokalplan nr. 1111 – Vessøvejs forlængelse, etape 2

01.02.05-P16-7-16

Resume

Grundejerne brødrene Kauffeldt har anmodet om igangsætning af planlægning for etape 2 af Vessøvejs forlængelse i Ry Øst.

Den 6. december 2016 vedtog Miljø- og Planudvalget, at planlægningen for boligområdet, etape 2 for Vessøvejs forlængelse syd for Lundhøjvej og erhvervsområdet Kløftehøj nord for Lundhøjvej igangsættes under forudsætning af, at der kan ske en nedklassificering af dele af erhvervsområdet. Der kan på flere måder ske en nedklassificering af dele af erhvervsområdet fra miljøklasse 4 til 3. Udvalget skal med denne sag tage stilling til, hvilken nedklassificering der skal arbejdes hen mod med ny planlægning.

Sagen fremsendes som igangsætningspunkt til Økonomiudvalget, da nedklassificering af dele af erhvervsområdet ud over lokalplanlægning vil forudsætte udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Link til google maps: <https://goo.gl/maps/ZdcuzqxrWHq>

Sagsfremstilling

Baggrund

Brødrene Kauffeldts virksomheder har pt. hnhholdsvis ejerskab og betinget købsaftale for de 4 erhvervsgrunde, der ligger over for etape 2 af boligområdet. De 4 erhvervsgrunde vil kunne nedklassificeres fra miljøklasse 4 til 3.

Umiddelbart vest for de 4 erhvervsgrunde, der ligger over for etape 2 af boligområdet, ligger trælasthandlen på Kløftehøj 2. Den vurderes at være en miljøklasse 4-virksomhed, og direktøren i virksomheden ønsker at fortsætte med nuværende aktiviteter. Trælasthandlen har i forvejen boligparceller som nabo ca. 21,5 m fra skel og risikerer altså i forvejen påbud om indskrænkninger, hvis en nabo klager, og hvis Miljøstyrelsens vejledende grænser ikke kan overholdes.

Umiddelbart øst for de 4 erhvervsgrunde, der ligger over for etape 2 af boligområdet, ligger en endnu ubebygget erhvervsgrund beplantet med træer på matr. nr. 2a Siim By, Dover. Ejeren af matriklen har ikke besvaret høringen i efteråret 2016 om evt. holdning til evt. nedklassificering.

Til hver miljøklasse hører der en anbefalet mindstefstand fra erhvervsskel til boligskel. For miljøklasse 4 er det 100 m, og for miljøklasse 3 er det 50 m. At mindstefstanden regnes fra erhvervsskel til boligskel giver også mening i forhold til, at det, virksomheder kan få tilladelse til, ofte gælder i skel.

Ønsker Byrådet at prioritere anvendelsen til boliger højere, kan det evt. give mening at regne mindstefstanden fra den delområdegrænse, der findes i lokalplan nr. 120 for erhvervsområde Kløftehøj. Arealet syd for den delområdegrænse må i forvejen – stort set – kun anvendes til beplantningsbælte samt stiareal, selv om det pt. tæller med som del af erhvervsgrundene. I ny lokalplan med nedklassificering af erhvervsgrunde kan det tydeliggøres for især fremtidige ejere og lejere af erhvervsgrundene, at arealet syd for delområdegrænsen regnes med som buffer til boliggrundene. Kommer der alligevel en miljøklage siden hen, vil risikoen dog stadig tilgå de pågældende erhverv. Bilag om erhvervsindskrænkninger, klassificering og forskellige former for forurening er vedhæftet dagsordenen.

Vedhæftede kortbilag illustrerer de forskellige nedklassificeringsmuligheder i forhold til ovennævnte parametre, altså:

- hvilke erhvervsgrunde skal have henholdsvis 50 og 100 m afstand til nye boliggrunde (hvor model 1 = 50 m til alle, model 2 = 100 m til den mod vest, model 3 = 100 m til den mod øst, og mode 4 = 100 m til både den mod vest og den mod øst)
- og skal afstanden måles fra delområdegrænse inde på erhvervsgrundene (model a) eller fra erhvervsskel (model b).

Formål

Det er et formål med planerne at muliggøre nedklassificering af dele af et erhvervsområde fra miljøklasse 4 til 3, samt at muliggøre etablering af et boligområde, der tager hensyn til grundvandet og udformes i samspil med områdets landskabelige kvaliteter.

Forhold til nuværende planlægning for området

Boligområdet er omfattet af kommuneplanramme 50.B.31, der udlægger området til boligformål. Udarbejdelse af lokalplan til det pågældende formål vil derfor være i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme.

Rammerne for boliglokalplanlægningen er fastlagt med Lokalplan nr. 1091, som fortsat vil være gældende for området, for den del, der ikke er i strid med den nye planlægning for afstande til virksomhederne nord for boligområdet. Ny og supplerende lokalplanlægning skal fastlægge byggeretsgivende bestemmelser.

Erhvervsområdet er omfattet af kommuneplanramme 50.E.09 og lokalplan nr. 120, - Ry, der udlægger området til virksomheder i miljøklasse 2-4. Den ønskede planlægning er således i overensstemmelse med målsætningerne i kommuneplanen, men ønsket om at etablere boliger med en afstand på 50 m til virksomhederne medfører, at der udarbejdes kommuneplantillæg. Der skal derudover lokalplanlægges for erhvervsområdet, således at dele af erhvervsområdet bliver nedklassificeret til miljøklasse 3.

Planproces

Det forventes, at evt. planforslag kan behandles politisk i december 2017 med henblik på offentlig høring, samt at der kan ske endelig vedtagelse i marts 2018.

Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borgere og Planlægning indstiller,

- at der tages stilling til, hvorvidt planarbejdet igangsættes med udgangspunkt i, at nedklassificering af dele af erhvervsområde Kløftehøj skal ske efter model 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a eller 4b, jf. vedhæftede kortbilag.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Beslutning

Miljø- og Plandudvalget vedtog at indstille,

- at der arbejdes videre efter model 4a (100 m afstand mod både vest og øst med afstandemålt fra delområdegrænse.)

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Miljø- og Planudvalget, 6. juni 2017, pkt. 105:

Sagen blev udsat.

Bilag

Bilag om erhvervsindskrænkninger, klassificering og forskellige former for forurening

Kortbilag

Punkt 118: Opfølgning på møde med interessenter omkring boliger på Siim Bygade i Ry

01.02.05-P16-45769-15

Resume

I forbindelse med høringsperioden af Kommuneplan'16 genfremsatte grundejer et ønske om at ændre Siim Bygade 141 i Ry fra erhvervsområde til boligområde. En omdannelse vil kunne skabe nye konflikter mellem boliger og erhverv i området. Byrådet vedtog den 21. december 2016 at indlede en dialog med områdets grundejere om denne omdannelse.

Med denne sag fremlægges resultatet af dialogen med henblik på stillingtagen til, om der skal arbejdes videre med planlægning for ændret anvendelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen Siim Bygade 141 fungerer i dag som overgangsområde mellem Siim og erhvervsområdet øst for Boeletvej, hvori der kan placeres let erhverv. Omdannes ejendommen Siim Bygade 141 fra erhvervsområde til boligområde, kan der opstå nye konflikter mellem boliger i det nye boligområde og eksisterende eller fremtidige erhverv i de eksisterende erhvervsområder, da afstanden mellem boliger og erhverv med en højere miljøpåvirkning mindskes. De nye boliger vil indirekte påføre de eksisterende erhvervsjendomme nye begrænsninger, da de nye boliger til enhver tid vil kunne klage over de miljøpåvirkninger - f.eks. støj, lugt, luft eller støv - som de påføres. Af eksisterende eksempler, hvor der opleves lignende problemer, kan nævnes Skovby Møbelfabrik A/S i Gl. Skovby samt Hørning Produkthandel. Det vil altid være virksomheden, som skal underordne sig boligerne, uanset hvem der etablerede sig først. Emnet omkring forholdet mellem boliger og erhverv er beskrevet dybere i det vedlagte bilag.

Administrationen har afholdt et dialogmøde, hvor ejeren af Siim Bygade 141 i Ry samt ejere og lejere i det omkringliggende erhvervsområde var inviteret. På mødet blev ejeren af Siim Bygade 141s ønske fremlagt. Derpå fremlagde administrationen de nye begrænsninger for at drive virksomhed, som en omdannelse af Siim Bygade 141 til et boligområde vil give de omkringliggende erhvervsjendomme.

I februar 2017 blev der sendt breve ud til mødedeltagerne, som blev bedt om at vende tilbage med svar på, hvorvidt de kunne acceptere en nedklassificering af den tilladte miljøklasse for deres ejendomme, for at give mulighed for boliger på Siim Bygade 141.

Nogle ejere ønsker at videreføre den eksisterende anvendelse til erhverv, mens andre ønsker en omdannelse af området omkring Boeletvej til boligformål. En fremtidig omdannelse af dele af området vil betyde, at nogle virksomhedsejere stilles ringere i forhold til at udnytte deres ejendom og potentielt skabe en række nye konflikter mellem nye boliger og eksisterende erhverv.

Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borgere og Planlægning indstiller,

- at der ikke arbejdes videre med omdannelse af ejendommen Siim Bygade 141 i Ry fra erhverv til boligformål.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog at tiltræde indstillingen fra stabschefen for Kultur, Borgere og Planlægning med den tilføjelse,

- at omdannelse fra erhverv til bolig tages op til principiel drøftelse på et fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Miljø- og Planudvalget med inddragelse af konkrete eksempler.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Miljø- og Planudvalget, 6. juni 2017, pkt. 106:
Sagen blev udsat.

Bilag

Bilag om erhvervsindskrækninger, klassificering og forskellige former for forurening

Punkt 119: Uforudsete udgifter og opdateret tidsplan, Stationstorvet og Torvehallen i Ry

05.00.00-G00-4780-16

Resume

Under anlæg af Torvehallen på Ry Stationstorv, besluttet af Byrådet den 26. oktober 2016, er der opstået en større uforudset post omkring en delvist nedrevet bunker i forbindelse med funderingsarbejdet. Byrådet skal tage stilling til, hvorvidt der skal tilføres flere midler til projektet som følge heraf.

Sagsfremstilling

Under anlæg af Torvehallen på Ry Stationstorv er der opstået en større uforudset post omkring en delvist nedrevet bunker i forbindelse med funderingsarbejdet. Rådgiverteamet på anlægsprojektet vurderede, at der skulle fjernes en del af bunkeren, herunder brokkerne i den, og laves ekstra funderingstiltag for at sikre bygningsfremtidig stabilitet. Fjernelse af løser brokker vil desuden minimere risikoen for, at resterne af bunkeren vil kunne bruges af skadedyr som rede.

Bunkeren stammer fra det tidligere posthus på grunden og er ikke blevet korrekt nedrevet i forbindelse med nedrivningen af posthuset.

De ekstra udgifter i forbindelse med bunkeren beløber sig til 85.000 kr. af i alt 165.000 kr (10 % af anlægssummen), budgetteret til uforudsete udgifter for Torvehallen. Et mindre restbeløb så tidligt i anlægsprocessen øger risikoen væsentligt for, at projektet må standses ved nye uforudsete udgifter. Denne risiko kan minimeres ved på nuværende tidspunkt at spare på projektet eller udvide rammen til uforudsete udgifter. Det er administrationens vurdering, at besparelser på Torvehallen vil påvirke det æstetiske udtryk samt mulighederne for anvendelse til bymæssige aktiviteter som f.eks. leg og ophold.

Koordineringen med ledningsejere omkring Stationstorvet er nu afsluttet, og den endelige tidsplan ligger nu fast. Afslutningen af projektet er i forhold til tidligere udmeldinger rykket til september, da TDC skal bruge en del tid på at flytte et telefonskab, som står uheldigt midt på torvet. Tidplanen samt den tilhørende etapeplan er vedlagt til orientering.

Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borgere og Planlægning indstiller,

- at der gives tillægsbevilling til anlægsbevilling og rådighedsbeløb til Torvehallen på Stationstorvet i Ry på 85.000 kr. i 2017
- at rådighedsbeløbet finansieres af kassebeholdningen.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget kvitterede for, at administrationen gør opmærksom på udfordringen i god tid, og er indstillet på i givet fald at søge tillægsbevilling.

Miljø- og Planudvalget, 6. juni 2017, pkt. 107:
Sagen blev udsat.

Bilag

Rev. 2 tidsplan Ry Bytorv.pdf

Etapeplan.pdf

Punkt 120: Lokalplan 1092 - Boligområde ved Anebjerggårdsvej - forslag til udsendelse i høring

01.02.05-P16-58673-14

Resume

De fem grundejere i området har i fællesskab anmodet om igangsætning af planlægning for boliger i etape 2 af strukturplanen for Anebjerg. Miljø- og Planudvalget besluttede den 4. april 2017 at sætte planlægningen igang.

Med denne sag skal Byrådet tage stilling til, om vedlagte forslag til lokalplan nr. 1092 skal sendes i offentlig høring. Efter endt høring forelægges planen til endelig vedtagelse.

Link til Google Maps: <https://www.google.dk/maps/@56.0481652,9.9869648,15.25z>

Sagsfremstilling

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra de involverede grundejere om at udstykke arealet til boligformål. Lokalplanen er både en almindelig, byggeretsgivende lokalplan for ca. en tredjedel af arealet og en rammelokalplan for de resterende to tredjedele. På denne måde sikres lokalplanområdets helhed og overordnede fremtidige forhold i forhold til anvendelse, som f.eks. vej- og stiforløb, boligplaceringer og fælles friarealer uden - på nuværende tidspunkt - at skulle tage stilling til hele områdets indretning i forhold til overførsel til byzone, grundstørrelser, boligtyper osv. De nærmere byggeretsgivende bestemmelser for rammelokalplanen skal fastsættes i supplerende lokalplaner på et senere tidspunkt.

Projektområdet

Det samlede lokalplanområde er på 27,5 ha, og er i dag landbrugsareal med to gårde inden for lokalplanens afgrænsning. Området er etape 2 i den store strukturplan for Anebjerg, der udlægger området til fremtidig boligområde. Området knytter sig til Stilling/Gram og Blishønedalen mod nord og vest, og ligger ud til skovrejsningsområderne i Anebjerg mod syd og øst. Hele Anebjerg-området er knyttet sammen af et stisystem, der forbinder byudviklingsområderne med landskabet omkring.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan'16 og er omfattet af ramme 13.B.10.

Forslag til lokalplan

For en tredjedel på 9,2 ha udarbejdes der almindelig, byggeretsgivende lokalplan, der giver plads til 60-70 boliger. Grundene inden for lokalplanområdet er en blanding af åben-lav (grunde ml. 800 og 1100 m²), åben tæt-lav (grunde ml. 500 og 700 m²) og tæt-lav (to storparceller til rækkehusbebyggelse - grundstørrelser ikke fastlagt).

Lokalplanlægningen følger principperne i den af Byrådet vedtagne 'Kvalitetsmanual for Anebjerg'. Heri ligger bl.a., at området får en kvalitet og attraktivitet, som de allerede udviklede dele af det nye byområde. Der er arbejdet særligt med landskab, grundvandsbeskyttelse og klimasikring, og med at indrette området, så der skabes en synergi mellem disse hensyn og de nye beboeres muligheder for adgang og udnyttelse af den omkringliggende natur.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en vejbro med henblik på en stiunderføring under Verringvej, så der skabes en sikker forbindelse til Stilling, herunder skole og handelsmuligheder mv.

Forslag til lokalplan vedlægges som bilag.

Stitunnel under Verringvej

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en stiunderføring under Verringvej med tilhørende tilslutningsanlæg, så områdets infrastruktur kan kobles op på de omkringliggende stisystemer og boligområder, uden at Verringvej udgør en barriere. Udgifter til etablering heraf skal afholdes af de involverede grundejere efter normal praksis, og fordelingen af udgifter skal ske jf. tinglyst fordelingsnøgle. Som en del af aftalen står Skanderborg Kommune i forskud med udgifterne hertil, indtil de øvrige delområder byggemodnes - se under økonomi.

Økonomi

Byrådet har på mødet den 26. april 2017 godkendt at stå i forskud med omkostninger til anlæg af vejbro for stiunderføring under Verringvej/Ægirsvej. Den forventede anlægsudgift er på 4,5 mio. kr. Omkostninger til evt. arealerhvervelse nord for Verringvej er indeholdt i anlægssummen. Omkostninger fordeles på grundejerne efter tinglyst fordelingsnøgle, og det hvilende bidrag forfalder til betaling til kommunen, når den byggeretsgivende lokalplan for det enkelte område endeligt vedtages.

Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borgere og Planlægning indstiller,

- at forslag til lokalplan nr. 1092 - Boligområde ved Anebjerggårdsvej - offentliggøres og sendes i 8 ugers høring.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling til Miljø- og Planudvalget den 12. juni 2017:

Stabschefen for Kultur, Borgere og Planlægning indstiller,

- at forslag til lokalplan nr. 1092 - Boligområde ved Anebjerggårdsvej - offentliggøres og sendes i 8 ugers høring
- at administrationen under forudsætning af, at der ikke er indkommet væsentlige høringssvar, delegeres kompetence til at vedtage planen endeligt.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget udsatte sagen med ønsket om at få forelagt en vurdering af kapaciteten i skole og børnepasning.

Miljø- og Planudvalget, 6. juni 2017, pkt. 108:
Sagen blev udsat.

Bilag

Lokalplan 1092_forslag_30.05.2017

Punkt 121: Lokalplan 1097, for et blandet boligområde på Lykkevangen i Anebjerg - Høringssvar og endelig vedtagelse.

01.02.05-P16-3378-15

Resume

Miljø- og Planudvalget besluttede på mødet den 18. august 2015 at sætte planlægningen for området igang.

På byrådsmødet den 1. marts 2017 besluttede Byrådet at udsende forslag til lokalplan i høring. Høringsfristen er nu udløbet, og med denne sag skal Byrådet tage stilling til de indkomne høringssvar og til endelig vedtagelse af planen.

Link til Google Maps: <https://goo.gl/maps/IxF4y>

Sagsfremstilling

Projektområdet

Lokalplanområdet består af det ca. 8 ha store kommunalt ejede areal nord for Vestermøllevej i Anebjerg. Lokalplanen muliggør, at området kan tages i brug til blandede boligformer i form af åben lav bebyggelse (parcehusgrunde), mindre parcelhusgrunde og tæt lav-bebyggelser. Dermed flugter lokalplanen bosætningsstrategiens målsætninger om at skabe boligområder med blandede boligformer og flere boliger til bl.a. yngre familier ("landingszoner"). For at området fortsat oppebærer en høj kvalitet selvom dele af området udnyttes tættere, og flere boliger har en type som adstedkommer hurtigere ejerskifte, indeholder kommuneplanen en række bestemmelser, som skal sikre de tætte boligformer en vis ensartethed og harmoni.

Lokalplanen sikrer, at de intentioner om landskabelig tilpasning, klimatilpasning, grundvandsbeskyttelse, bæredygtighed og sundhedsfremme, som er fastsat i den af Byrådet vedtagne Kvalitetsmanual for Anebjerg efterleveres, og så der skabes en synergi mellem disse hensyn og de nye beboeres muligheder for adgang og udnyttelse af den tilgrænsende Anebjerg Skov.

Området vil få vejadgang fra Vestermøllevej fra en ny rundkørsel, der mod syd sikrer adgang til det eksisterende parcelhusområde Sønderbækparken via Skårup Kirkevej. Der vil blive etableret stiftforbindelser mod Højvangen, Fruering og ud i skovområdet.

Lokalplanforslaget er vedlagt.

Høringssvar

Der er indkommet to høringssvar. Høringssvarene og et samlet høringsnotat med administrationens bemærkninger til høringssvarene er vedlagt. Høringssvarene vedrører bl.a. mulighederne for et anvende delområdet nærmest Vestermøllevej til tæt lav- bebyggelser.

Sundhed

I overensstemmelse med Kvalitetsmanualen for Anebjerg og planlægningen for allerede udbyggede etaper af Anebjerg er der arbejdet særligt med, at området indrettes, så der bliver let adgang til interne grønne områder og til de store rekreative arealer i Anebjerg Skov. Princippet med, at regnvand skal afledes i åbne render igennem grønne områder, udnyttes til at skabe synergi, således at stier langs vandrenderne fører beboerne ud i skovområdet til motion eller rekreation. Området er desuden indrettet sådan, at det blive mange og gode stier til både rekreation og til/mod skole og fritidsaktiviteter.

I overensstemmelse med Kvalitetsmanualen og planlægningen for allerede udbyggede etaper af Anebjerg er der også arbejdet med at sikre grundvandsressourcer under Anebjerg, som sikrer vandforsyninger i Skanderborg, Stilling-Gram og Fruering. Dette betyder bl.a., at der vil blive arbejdet med at begrænse arealer, hvor der er risiko for, at private anvender ukrudtsbekæmpelse, og at sikre at fællesarealer anlægges og drives med ekstensiv pleje.

Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borgere og Planlægning indstiller,

- at forslag til lokalplan nr. 1097 vedtages endeligt med følgende ændringer:

- Lokalplanen ændres, så delområde F udlægges til åben lav bebyggelse, idet bebyggelsen på de fire nordlige grunde alene må opføres med flade tage, samt at der ikke må indrettes tagterrasser på bebyggelsen i delområdet.
- Lokalplanen tilføjes en bestemmelse, der beskriver, at den private fællesvej langs lokalplanens afgrænsning mod vest opretholdes med sin nuværende bredde på maks. 4 m, og at vejens på strækningen fra Vestermøllevej til den nordvestlige indkørsel til Vestermøllevej 9 må anlægges som grusvej, mens vejen på den resterende strækning skal fremtræde med sit nuværende udtryk som markvej.
- Lokalplanen tilføjes de af administrationen foreslåede mindre tekniske ændringer og præciseringer af ikke væsentlig karakter jf. planlovens § 27.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog at tiltræde indstillingen fra stabschefen for Kultur, Borgere og Planlægning.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Miljø- og Planudvalget, 6. juni 2017, pkt. 109:
Sagen blev udsat.

Bilag

Høringssvar fra Sønderbækparken 6 Lokalplan 1097

Indsigelse fra Sonja Dannesboe m. fl.

Endelig - lokalplan nr. 1097- Anebjerg 1 juni 2017

Høringsnotat Lp 1097 endelig

Punkt 122: Lokalplan for 1117 – Skanderborg, motorvejsrelaterede virksomheder - Igangsætning

01.02.05-P16-15-16

Resume

MT- Højgaard har anmodet om igangsætning af planlægning for et erhvervsområde ved Vestermosevej i Skanderborg.

Med denne sag skal Udvalget tage stilling til igangsætning af den ansøgte planlægning, og tage stilling til nedenstående dilemmaer.

Sagsfremstilling

Arealet beliggende på hjørnet mellem Vroldvej, Vestermosevej, samt E45, ønskes anvendt til drive-in restauranter samt servicestation for biler, herunder vaskehal.

Der etableres skiltning med pylon af en højde på 22 m, der sikrer synlighed for bilister på E45. Adgang til delarealet etableres via ind- og udkørsel fra Vestermosevej til Vroldvej.

Formål

Lokalplanens formål er at muliggøre motorvejsrelaterede virksomheder i yderkanten af Skanderborg by.

Forhold til nuværende planlægning for området

Området er omfattet af kommuneplanramme 11.E.02 og lokalplan nr. 1035, der udlægger området til erhvervsformål. I forbindelse med lokalplan 1035 er der udarbejdet en masterplan for hele området.

Udarbejdelse af lokalplan til det pågældende formål vil derfor være i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme.

Der er desuden noteret følgende i kommuneplanrammen: ”Bebyggelse inden for området skal arkitektonisk og landskabeligt fremstå som en harmonisk og samlet helhed. Der skal laves masterplan for området, således at der tages hensyn til trafikikkerheden på motorvejen, landskabelige forhold m.m.”

Dilemmaer til drøftelse

Der er i forbindelse med lokalplanens indledende screening fremkommet følgende dilemma:

1. Særlig landskabelig interesse

Dilemmaet består i, i hvor høj grad de kommende virksomheder skal være synlige fra motorvejen. Eller om det særlig landskabelige interesseområde skal vægtes højere.

En skiltning på 22 m vil være synlig og dominerende for det omgivende landskab og ikke kun for motorvejen. Området er udpeget til erhvervsområde i kommuneplanen.

Skiltningen er placeret på motorvejsbyggelinje, og der skal dermed også indhentes tilladelse fra Vejdirektoratet.

Ansøgerne har undersøgt andre muligheder for synliggørelse fra motorvejen, men det eneste sted der vil være relevant er ved placering i motorvejsbyggelinje.

Der er udarbejdet dronebilleder, som viser skiltningen med den ønskede højde synligt fra motorvejen. Billederne er vedhæftet som bilag til dagsorden.

Lokalplanproces

Processen for selve lokalplanarbejdet vil i denne sag ske sideløbende med myndighedsgodkendelser og tilladelser, som normalt udarbejdes efter endelig vedtagelse. Dette gøres i et forsøg på at nedbringe den samlede behandlingstid fra lokalplanigangsættelse til realisering og udnyttelse af lokalplanen. Dette vil i praksis betyde, at endelig vedtagelse af lokalplanen sker samtidig med, at der gives tilladelser og myndighedsgodkendelser.

Det forventes, at evt. planforslag kan behandles politisk i september med henblik på offentlig høring, samt at der kan ske endelig vedtagelse i december 2017.

Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borgere og Planlægning indstiller,

- at lokalplanarbejdet igangsættes

- at dilemmaerne drøftes.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog,

- at planlægningen for området ikke ændres på nuværende tidspunkt.

Beslutning i Miljø- og Planudvalget den 6. maj 2017, pkt.

Sagen blev udsat.

Bilag

Drone billeder

Udkast til lokalplanskort - lokalplanafgrænsning

Oversigtsmulighed fra motorvejen af pylon-Skilt

Illustrationsplan

Punkt 123: Helhedsplan for Skanderborg Station 2017 - proces og anlægsbevilling

01.02.00-G01-24-17

Resume

Som et led i Budget 2017-2020 blev der afsat 1.000.000 til Helhedsplan for Skanderborg Station med fokus på byudvikling, trafiksikkerhed og parkering.

Sagsfremstilling

Helhedsplan for Skanderborg Station 2017 skal give et overblik og indblik i de byudviklingsmuligheder, stationsområdet rummer ud fra analyser om trafik, parkering, flow og byrum. Derudover skal helhedsplanen illustrere Skanderborgs knudepunktspotentiale. Helhedsplanen er forberedelserne på den kommende fase i byudviklingen for Skanderborg midtby. Helhedsplanen er med til at sikre, at området rummer potentialer for en fremtid, hvor flere aspekter er i spil om stationens virke på baggrund af statslige initiativer.

Helhedsplanen vil bestå af to dele:

1. Byudviklingsmuligheder og fortætning i Skanderborg Midtby, der tilstræber en mere levende midtby i og uden for butikkernes åbningstider. Byfortætning er et af virkemidlerne.
2. Skanderborg Station som knudepunkt (lokalt, regionalt, nationalt) med en effektiv kollektiv trafikbetjening af Skanderborg Station. Heri ligger at sikre borgere i Skanderborg by og opland de bedst mulige kollektive trafikforbindelser mod regionale og nationale mål. Helhedsplanen skal arbejde med hvilke muligheder, der skal til for at skabe et attraktivt knudepunkt, uanset hvilken statslige beslutning fremtiden byder. (Af statslige initiativer er 1) Timemodellen: En ny Lyntogsstrækning uden om Skanderborg og 2) Ny jernbanestrækning mellem Aarhus og Silkeborg uden om Skanderborg.) Desuden skal helhedsplanen forholde sig til hvordan Skanderborg Station yderligere kan styrkes som knudepunkt i forhold til f.eks. deleøkonomiske løsninger, cykelpendlere osv.

Helhedsplanen vil ud fra ovenstående to-delning give bud på forskellige udviklingsscenarier, hvor potentialer og konsekvensvurderinger er beskrevet. Samtidigt giver scenarierne et bud på en mulig rækkefølgeplan: Hvad kan lade sig gøre nu og her uagtet hvilke beslutninger staten træffer hvornår, og hvilke scenarier og retninger kan udviklingen gå i efterfølgende. Således lægger helhedsplanen også op til, at området potentielt kan begynde sin udvikling indenfor nærmeste fremtid.

Forventet tids- og procesplan:

- Maj-august - Fornalyse af stationsområdet i samarbejde med eksternt rådgivergruppe. Foranalysen vil danne grundlag for kreative workshops for Byrådet ved temamøderne i september og oktober. Administrationen anbefaler at Miljø- og Planudvalget er vært for de to miniworkshops.
- Miljø- og Planudvalgsmødet den 5. september: Præsentation af Foranalysen samt forberedelse til miniworkshops ved byrådstemamøderne om udviklingsscenarierne
- Byrådstemamøderne den 21. september og 12. oktober - kreative miniworkshops om udviklingsscenarierne a' ca. 30 min. varighed.
- Miljø- og Planudvalgsmødet den 5. december: Forslag til 'Helhedsplan for Skanderborg Station 2017 (Forslaget videresendes til Økonomiudvalget og Byrådet efterfølgende).

Økonomi

I budget 2017-2018 er der et rådighedsbeløb på 1 mio. kr. til udarbejdelse af Helhedsplan for Skanderborg Station i 2017.

Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borgere og Plan indstiller,

- at Helhedsplan for Skanderborg Station 2017 igangsættes ud fra ovennævnte indhold
- at procesplanen godkendes
- at Miljø- og Planudvalget påtager sig værtsrollen ved miniworkshops ved Byrådets temamøder i september og oktober
- at anlægsbevilge og frigive økonomirammen på 1 mio. kr. til Helhedsplan for Skanderborg Station.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog at tiltræde indstillingen fra stabschefen for Kultur, Borgerer og Planlægning, dog således at der alene afholdes workshop for Byrådet i september.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Miljø- og Planudvalget, 6. juni 2017, pkt. 113:
Sagen blev udsat.

Punkt 124: Anmodning om optagelse af sag på dagsorden

00.14.00-A21-1-17

Sagsfremstilling

Claus Leick har fremsendt følgende:

"Jeg vil foreslå, at vi behandler sag på et kommende møde om:

Politik for kvitteringsbreve og svartider ved klager mv

Hvor hurtigt bør borgerne modtage et kvitteringsbrev, når de henvender sig til kommunen, hvor der fx er angivet hvordan og hvornår deres sag vil blive behandlet.

Aarhus Kommune og flere andre kommune har efter hollandsk forebillede en ordning med "24-timers" svarfrist til borgere, der henvender sig med en klage til kommunen.

Der ønskes en status og en drøftelse af politik for fremtidig tidsfrister ved kvitteringsbreve og klager ift teknik og miljø og evt planområdet."

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at Miljø- og Planudvalget tager stilling til, om punktet optages på en dagsorden for Miljø- og Planudvalget.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog, at anmode om en orientering vedrørende svartider på klager mv. samt "Gi' et praj"-app'en.

Beslutning i Miljø- og Planudvalget den 6. juni 2017

Sagen blev udsat.

Punkt 125: Anmodning om optagelse af sag på dagsorden

02.00.00-A00-3-17

Sagsfremstilling

Claus Bloch og Peder Porse har fremsendt anmodning om optagelse af punkt på dagsorden:

"Vi ønsker at stille følgende forslag som punkt til behandling i Miljø- og Planudvalget på næste møde:

På baggrund af konstaterede sagsbehandlingstider på landzoneområdet, der nærmer sig 1 år med betydelige gener og merudgifter for borgere og virksomheder med planer om ændring af bebyggelse m.v., anmodes forvaltningen om til det kommende udvalgs møde at fremlægge en plan, der mærkbart kan nedbringe sagsbehandlingstiden.

Planen kan indeholde sondringer med hensyn til sager fra eksisterende landsbyer, det være sig boliger, virksomheder og andre forhold i afgrænsede områder, og på den anden side forhold i det åbne land og forhold med hensyn til sårbare naturområder m.v.

Planen kan indeholde forslag til politiske vedtagelser, der forenkler de gældende regler, herunder også forslag om at kommunen søger frikommunestatus på området. Planen kan også indeholde forslag om hensyn, der op- eller nedprioriteres, og om ændret ressourcefordeling i Teknisk Afdeling."

Indstilling

Direktør Frederik Gammelgaard indstiller,

- at Miljø- og Planudvalget tager stilling til, om punktet optages på en dagsorden for Miljø- og Planudvalget.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog, at sagen sættes på dagsordenen på et kommende møde.

Beslutning i Miljø- og Planudvalget den 6. juni 2017

Sagen blev udsat.

Punkt 126: Evt.

00.01.00-A00-25-17

Beslutning

Der var ingen emner under "evt."

Beslutning i Miljø- og Planudvalget den 6. juni 2017
Sagen blev udsat.

Punkt 127: Lokalplan 1121 - om etageboliger på Vesterskovvej

01.02.05-P16-29-16

Resume

Miljø- og Planudvalget besluttede på mødet den 7. marts at igangsætte lokalplanlægningen for et etageboligbyggeri på Vesterskovvej, som skal rumme ca. 100 almene boliger ejet af Skanderborg Andelsboligforening. Med dette punkt orienteres udvalget om de foreløbige resultater af arbejdet med planlægningen med henblik på en drøftelse af dilemmaet omkring byfortætning og påvirkning af næromgivelserne.

Sagsfremstilling

Siden planarbejdets igangsætning har administrationen udarbejdet udkast til lokalplanforslag og kommuneplantillæg, som er screenet i henhold til "Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)". Screeningen viser, at lokalplanforslaget skal miljøvurderes. Udkast til miljøvurderingen er vedlagt som bilag sammen med seneste projektskitse.

Miljøvurderingens konklusioner er, at projektet vil have konsekvenser på følgende punkter:

- skyggekast på omkringliggende naboer, særligt naboer mod nord er påvirkede
- skyggekast på interne opholdsarealer, som mindsker kvaliteten heraf
- indbliksgener for omkringliggende naboboliger, særligt naboer mod nord er påvirkede
- visuel påvirkning af nærmiljøet, særligt naboer mod nord og vest vil opleve en markant og i visse tilfælde dominerende ændring.

Miljørapporten vurderer, at byggeriet kan have en højde på højst tre etager for at undgå væsentlige indbliksgener. Miljørapporten viser endvidere, at der vil være skyggegenerne for naboboliger mod vest, men at de ikke vil være væsentlige, når de vurderes samlet over hele året og i forhold til naboboligernes orientering af primære opholdsarealer.

Miljøvurderingens konklusioner viser, at det har konsekvenser for nærmiljøet og naboerne at byfortætte med høje bygninger. Konsekvenserne skal ses i sammenhæng med de gevinster, der opnås ved at byfortætte, som f.eks. reduceret arealforbrug, øget bymæssighed, forskønnelse af området, mulighed for rekreativ passage gennem Sundhedskaréen og mere liv i bymidten.

Muligheder for at afbøde konsekvenser

Skanderborg Andelsboligforening oplyser, at der pågår forhandlinger med ejeren af Vesterskovvej 8, som er nærmeste nabo mod nord, og samtidig er den nabo, der er mest påvirket af skyggekast, indbliksgener og visuel påvirkning. Det forventes, at ejendommen kan indgå i lokalplanområdet som parkeringsareal. Dette vil medføre en reduktion i den samlede genevirkning, men det vil ikke være tilstrækkeligt til at afbøde påvirkningen fra projektet.

Miljøvurderingen foreslår flere slags afværgeforanstaltninger, som kan mindske generne:

- Reduktion af højden på de to punktbygninger mod nord med mindst to etager kan mindske skyggegener og til dels indbliksgener for naboboliger mod nord
- Reduktion af den samlede facadelængde langs Vesterskovvej kan mindske skyggegener og indbliksgener for nogle af naboerne mod vest. Dette kan ske på flere måder:
 - Såfremt blokkenes afslutning rykkes mod nord, kan der friholdes opholdsareal mod syd, som vil være af højere kvalitet på grund af sollys om eftermiddagen.
 - Yderligere afstand mellem de enkelte blokke langs Vesterskovvej vil give bedre mulighed for sollys om formiddagen for naboboliger mod vest, og for de interne opholdsarealer om eftermiddagen.

Det vurderes ikke, at en reduktion af højden på blokkene langs Vesterskovvej vil medføre væsentlige forbedringer for skygge- og indbliksgener, grundet blokkenes placering i forhold til sollys.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget, der har kontakten med boligselskabet om byggeriet.

Indstilling

Stabschefen for Kultur, Borgere og Planlægning indstiller,

- at dilemmaet drøftes.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Beslutning

Miljø- og Planudvalget vedtog at indstille, at boligantallet reduceres, primært med det formål at reducere skyggevirksomheder.

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget.

Bilag

Miljøvurdering af LP 1121_udkast_08.06.2017

Situationsplan_02.06.2017